Deutscher Bundestag
9. Wahlperiode

Drucksache 9/2284
(zu Drucksache 9/2248)

10. 12. 82

Sachgebiet 402

Bericht

des Rechtsausschusses (6. Ausschuß)

zu dem von den Fraktionen der CDU/CSU und FDP eingebrachten

Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen — Drucksachen 9/2079, 9/2248 —

Bericht der Abgeordneten Clemens und Gnädinger

I.

Der Deutsche Bundestag hat den Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und der FDP (Drucksache 9/2079) in seiner 126./127. Sitzung am 10./11. November 1982 in erster Lesung beraten und den Entwurf an den Rechtsausschuß federführend und den Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau mitberatend überwiesen. Der Inhalt des Entwurfs ist ferner in der Aktuellen Stunde in der 129. Sitzung des Deutschen Bundestages am 24. November 1982 zum Thema Wohnungsbau und die Situation des Mieters erörtert worden.

Der Rechtsausschuß hat den Gesetzentwurf in seiner 46. Sitzung am 6. und 7. Dezember 1982 beraten. In seiner 45. Sitzung am 1. und 2. Dezember 1982 hat der Rechtsausschuß zu dem Gesetzentwurf eine öffentliche Anhörung durchgeführt, an der sich auch der mitberatende Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau beteiligt hat. In der Anhörung kamen insgesamt 21 Vertreter von Verbänden und Sachverständigen zu Wort, die aus dem Kreise der unmittelbar und allgemein Betroffenen, der Wohnungswirtschaft und Investoren, sachkundigen Institute, der Deutschen Bundesbank sowie der Staatsanwaltschaft eingeladen waren. Darunter waren auch Vertreter der kommunalen Spitzenverbände, nämlich des Deutschen Städtetags, des Deutschen Städte- und Gemeindebundes und des Deutschen Landkreistags. Die Stellungnahme der einzelnen Verbandsvertreter fiel entsprechend der Interessenlage unterschiedlich aus. Während der Deutsche Mieterbund sowie der Deutsche Gewerkschaftsbund sich zu dem Gesetzentwurf im wesentlichen ablehnend äußerten, standen die Vertreter des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer und der Wohnungswirtschaft und Investoren sowie der kommunalen Spitzenverbände dem Gesetzentwurf im großen und ganzen positiv gegenüber, wenn auch die Mehrzahl der Vertreter der Wohnungswirtschaft wie auch Vertreter der Institute die Änderungen nicht für ausreichend erachteten, um das Investitionsklima auf dem Wohnungsmarkt wieder entscheidend zu verbessern.

Der mitberatende Ausschuß für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat in seiner Stellungnahme vom 6. Dezember 1982 empfohlen, den Gesetzentwurf anzunehmen; die dabei von ihm vorgeschlagene Änderung der Vorlage sowie seine Prüfungsanregungen sind vom Rechtsausschuß aufgegriffen worden.

II.

Der Rechtsausschuß empfiehlt mit Mehrheit gegen die Stimmen der Opposition die Annahme des Gesetzentwurfs in der vorgeschlagenen Fassung.

Nach Auffassung der Ausschußmehrheit hat das geltende Wohnraummietrecht mit zu der besorgniserregenden Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt beigetragen. Es sei insofern unausgewogen, als es nicht in ausreichendem Maße die berechtigten Belange der Vermieter berücksichtige. Diese hätten in

zunehmendem Maße die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes in Frage gestellt gesehen und sich mehr und mehr vom Markt zurückgezogen. Der Wohnungsmarkt sei in den letzten Jahren vor allem in den größeren Städten und in ihrem Umland aus dem Gleichgewicht gekommen. Insbesondere der Mietwohnungsbau sei nunmehr in einer stetigen Abwärtsentwicklung nahezu zum Stillstand gekommen, weil Investoren für Mietneubauten nur geringe Anreize sähen. Zur Zeit bestehe bei der Wohnungsversorgung eine ungerechte Bevorzugung derjenigen Mieter, die bereits eine Wohnung besäßen. Dagegen treffe die schärfer werdende Nachfragekonkurrenz vor allem sozial schwächere Wohnungssuchende wie kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Aussiedler, Behinderte und ältere Menschen.

Die mangelnde Bereitschaft, Mietwohnungen zu bauen und zur Verfügung zu stellen, sei auf mehrere Ursachen zurückzuführen. Eine wesentliche Ursache sei auf jeden Fall durch die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen gesetzt. Auch bei der Wohnraummiete müßten verstärkt marktwirtschaftliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden, um mehr Anreize zu geben, Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen dieser Zielsetzung sieht die vorliegende Fassung insbesondere die Straffung des Mieterhöhungsverfahrens nach dem Vergleichsmietensystem sowie eine Aktualisierung des Vergleichsmietenbegriffs vor. Desweiteren wird für alle Wohnungen die Staffelmiete zugelassen, also auch für Wohnungen im Bestand. Mit diesen Änderungen sollen neue Investitionsanreize geschaffen werden. Darüber hinaus werden unter bestimmten Voraussetzungen Zeitmietverträge zugelassen in der Absicht, bisher leerstehenden Wohnraum wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen.

In die Rechtsstellung des Mieters werde dadurch nicht in unangemessener Weise eingegriffen. Soweit der Kündigungsschutz betroffen sei, bleibe er unberührt, wenn man von der vorgeschlagenen Ausnahme des Wohnraums in Studenten- und Jugendwohnheimen aus dem Kündigungsschutz und der Mieterhöhungsregelung absieht. Die Änderungskündigung bleibe ausgeschlossen. In einigen Punkten werde die Stellung des Mieters weiter verbessert. Durch die Neuregelung der Duldungspflicht des Mieters bei der Modernisierung von Wohnungen werde vermieden, daß er durch sogenannte Luxusmodernisierungen aus seiner Wohnung herausmodernisiert werde. Bei der Stellung der Kaution werde eine Begrenzung auf das Dreifache einer Monatsmiete festgeschrieben und bestimmt, daß die Zinsen dem Mieter zufließen und die Kaution nicht dem Zugriff von Gläubigern des Vermieters unterliege.

Im übrigen darf auf die Begründung zu dem Gesetzentwurf — Drucksache 9/2079 — Bezug genommen werden.

Nach Auffassung der Opposition hat sich das geltende Wohnraummietrecht weitgehend bewährt. Die Opposition lehnt die beschlossenen Maßnahmen zur Straffung und zeitlichen Eingrenzung des Vergleichsmietenverfahrens und insbesondere auch die Staffelmiete ab, im wesentlichen weil sie davon erhebliche Mietsteigerungen befürchtet, ohne das sichergestellt sei, daß in nennenswertem Umfang Mittel in den Wohnungsbau fließen. Sie hat ferner der Regelung über die Zeitmietverträge aus der Erwägung widersprochen, daß dadurch der Kündigungsschutz und das Vergleichsmietenverfahren ausgehöhlt würden. Bei der Duldungspflicht des Mieters und der Kaution hat sie zum Teil weitergehende Vorschläge unterbreitet. Sie hat ferner gefordert, daß — wie in dem Gesetzesbeschluß des Deutschen Bundestages zum Mietrechtsänderungsgesetz 1982 (BR-Drucksache 221/82) vorgesehen — die Kündigungssperrfrist bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verlängert und dem Mieter ein gesetzliches Vorkaufsrecht eingeräumt werde.

III.

In dem nachfolgenden Bericht über den Gang der Beratungen werden zunächst die den Gesetzentwurf unmittelbar betreffenden Erörterungen wiedergegeben. In einem weiteren Abschnitt wird auf weitere Einzelanträge eingegangen.

Zu Artikel 1 — Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches

Zu Nummer 2 — § 541 b

Die Vorschrift, die vom Rechtsausschuß unverändert angenommen worden ist, betrifft die Duldungspflicht des Mieters bei der Modernisierung von Wohnraum. Die geltenden unterschiedlichen Regelungen über die Duldungspflicht werden bereinigt und zusammengefaßt. Der Mieter hat danach Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstiger Teile des Gebäudes oder Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie zu dulden, es sei denn, es handelt sich für ihn um eine auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters und anderer Mieter nicht zu rechtfertigende Härte. Bei der Interessenabwägung sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten sowie ihre baulichen Folgen und die wirtschaftlichen Auswirkungen für den Mieter zu berücksichtigen. Eine zu erwartende Erhöhung des Mietzinses fällt bei der Abwägung jedoch nicht ins Gewicht, wenn die Wohnung lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.

Seitens der Opposition war vorgeschlagen worden, die Duldungspflicht des Mieters unter Einbeziehung von § 536 BGB systematisch neu zu regeln und dabei Verbesserungen zu Gunsten des Mieters vorzusehen:

Die Duldungspflicht sollte enger gefaßt werden, dem Vermieter sollte die Beweislast für die Duldungspflicht obliegen, und er sollte zudem verpflichtet sein, für Verwendungen des Mieters auf die Mietsache Ersatz leisten. Dem ist die Mehrheit des Ausschusses nicht gefolgt. Desweiteren wurde der Antrag abgelehnt, im Rahmen der Interessenabwägung die Höhe der Miete auch dann zu berücksichtigen, wenn die Wohnung lediglich in den allgemein

üblichen Zustand versetzt werden soll. Nach Auffassung der Ausschußmehrheit sollen Modernisierungen üblichen Standards nicht an der Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter scheitern.

Zu Nummer 3 — § 550 b

Der Ausschuß hat die im Entwurf enthaltenen Absätze 1 bis 3 der Vorschrift über die Kaution einstimmig angenommen. Mit den Stimmen der Koalition ist folgender neuer Absatz 4 beschlossen worden:

> „(4) Bei Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist, besteht für den Vermieter keine Verpflichtung, die Sicherheitsleistung zu verzinsen."

Der Vorschlag geht auf das Ergebnis der Anhörung zurück. Die Vertreter der Studentenwerke, von denen die ganz überwiegende Zahl der Studentenwohnheime betrieben wird, hatten dabei vorgetragen, zur Zeit würden die Erträge der — global und höher verzinslich angelegten — Kaution den Studenten mittelbar dadurch gut gebracht, daß die Miete um den entsprechenden Betrag reduziert werde; das sei für die Mieter wirtschaftlicher, als wenn die einzelne Kaution verzinst würde, aber eine höhere Miete verlangt würde. Nach Auffassung der Mehrheit des Ausschusses sollte diese Praxis weiterhin möglich sein.

Zu Nummer 4 — § 564 b Abs. 7

Die vom Ausschuß mit Mehrheit beschlossene Fassung nimmt Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist, aus dem Kündigungsschutz aus. Die Mehrheit des Ausschusses hat sich der in der Anhörung bestätigten Auffassung angeschlossen, daß die geltende Regelung eine praktikable Handhabung des sogenannten Rotationsprinzips erschwert, das durch eine zeitliche Begrenzung des einzelnen Mietvertrags eine möglichst große Zahl von Bewerbern in den Genuß eines Wohnheimplatzes bringen soll. Demgemäß ist eine entsprechende Ausnahme beschlossen worden, wobei davon ausgegangen wurde, daß angesichts der Wohnheimträger und der öffentlich-rechtlichen Kontrolle, der sie ganz überwiegend unterworfen sind, die Mieter in diesen Heimen keine unangemessenen Nachteile erleiden.

Zu Nummer 5 — § 564 c

Die Mehrheit des Ausschusses hat die Vorschrift, durch die bestimmte Arten von Zeitmietverträgen unter erleichterten Bedingungen beendet werden können, unverändert angenommen.

Seitens der Opposition sind hierzu mehrere Abänderungsanträge vorgeschlagen worden. Sie wurden — abgesehen von rechtssystematischen Erwägungen — in ihrem Kern damit begründet, daß die beschlossene Fassung in ihren Auswirkungen einen erheblichen Einbruch in den Mieterschutz bedeute. Die Regelung biete einen Anreiz für viele Vermieter, künftig Zeitmietverträge abzuschließen. Mit Hilfe eines solchen Vertrags könnten sowohl die Kündigungsschutzvorschriften als auch die Vorschriften über die Mieterhöhung unterlaufen werden, weil der Mieter, der den Verlust der Wohnung nach Ablauf der vereinbarten Dauer befürchten müsse, auch eine höhere Miete akzeptiere, wenn er die Wohnung behalten könne; das laufe im Ergebnis auf eine Änderungskündigung hinaus. Auch bestehe die Gefahr von Kettenmietverträgen. Bei der Mangelsituation auf dem Wohnungsmarkt könne der Vermieter seine Forderungen im allgemeinen auch durchsetzen. Komme es dagegen in größerem Umfang zur Beendigung von Mietverhältnissen, müsse in stärkerem Maße als bisher mit Obdachlosigkeit gerechnet werden, da angemessener Ersatzwohnraum nicht immer zur Verfügung stehen werde.

Im Hinblick darauf wurde zum Teil beantragt, die Vorschrift insgesamt zu streichen. Andere Anträge zielten darauf ab, etwaigen Mißbräuchen bei der beabsichtigten Eigennutzung dadurch vorzubeugen, daß der Vermieter sowohl bei Abschluß des Mietvertrags als auch bei der nach Absatz 2 Nr. 4 erforderlichen Erklärung über den Fortbestand der Verwendungsabsicht die Person benennt, die die Wohnung im Anschluß an das Zeitmietverhältnis nutzen soll. Bei beabsichtigten baulichen Maßnahmen solle verlangt werden, daß bei Abschluß des Mietvertrags eine Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde vorgelegt wird, wonach die Maßnahme zulässig ist. Nach einen weiteren Antrag sollten Zeitmietverträge nach § 564 c BGB insgesamt nur für die Dauer von drei Jahren zugelassen werden. Ferner sollte der Fortbestand der Verwendungsabsicht nicht erst drei Monate, sondern bereits sechs Monate vor dem Auslaufen des Zeitmietvertrags erklärt werden.

Die Mehrheit des Ausschusses hat sich diesen Anträgen nicht angeschlossen. Sie hält eine Regelung entsprechend dem Entwurf für erforderlich, um einen hinreichenden Anreiz dafür zu bieten, leerstehenden Wohnraum wieder zur Verfügung zu stellen. Ein Mißbrauch der Vorschrift sei nicht zu erwarten, weil Vermieter in der Regel an einem längerfristigen Mietvertrag interessiert seien und die Fassung der Vorschrift Umgehungsversuche ausschließen dürfe. Eine Benennung der Person, die die Wohnung nach dem Zeitmietvertrag nutzen soll, könne nicht verlangt werden, da dies über einen mehrjährigen Zeitraum hinweg kaum möglich sei. Das sei offensichtlich in dem Fall, in dem die Räume später durch eine Haushaltshilfe genutzt werden sollen. Das gelte aber etwa auch dann, wenn Wohnraum später studierenden Kindern zur Verfügung gestellt werden soll, es aber offen sei, welches von mehreren Kindern die Wohnung in der fraglichen Zeit beziehen soll. Dabei ging auch die Ausschußmehrheit davon aus, daß die Voraussetzungen des Absatzes 2 Nr. 3 nicht schon dadurch erfüllt sind, daß der Vermieter — abstrakt — eine Verwendungsabsicht behauptet; es folge vielmehr aus dem Sinn der Vorschrift, daß in bestimmtem Umfang eine Konkretisierung dieser Absicht erforderlich ist, etwa was den in Betracht kommenden Personenkreis oder die Art der beabsichtigten baulichen Maßnahme angehe. Es könne ferner nicht verlangt werden, daß bei beabsichtigten baulichen Maßnahmen bereits bei Vertragsschluß eine Bescheinigung über die Zulässigkeit der Maß-

nahme vorgelegt wird. Einzelheiten einer solchen Maßnahme seien über einen längeren Zeitraum vielfach nicht vorhersehbar. Der Mieter werde ausreichend dadurch geschützt, daß beim Ablauf des Zeitmietvertrags die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen vorliegen müßten, damit sich der Vermieter auf die Vorschrift berufen könne. Eine Verlängerung des Zeitraums für die nach Absatz 2 Nr. 4 erforderliche Erklärung empfehle sich nicht, weil mit der Vergrößerung des zeitlichen Abstands die Prognose erschwert werde, ob der Vermieter beim Ende des Zeitmietvertrags an seiner Verwendungsabsicht festhält. Desgleichen komme eine Verkürzung des Zeitraums, für die Zeitmietverträge nach dieser Vorschrift vereinbart werden könnten, nicht in Betracht, weil ein Bedürfnis für die Zulassung von längerfristigen Zeitmietverträgen bestehe.

Zu Artikel 2 — Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Zu Nummer 1 — § 2

Die Vorschrift ist unverändert von der Ausschußmehrheit angenommen worden. Die Opposition hat eine Reihe von Anträgen gestellt, die im Ergebnis keinen Erfolg hatten. Es handelte sich im einzelnen um folgende Anträge:

Zu Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 wurde vorgeschlagen, es bei der geltenden Regelung zu belassen, wonach grundsätzlich alle Mieten für eine bestimmte Kategorie von Wohnungen bei der Bestimmung der Vergleichsmiete zu berücksichtigen sind. Hilfsweise wurde beantragt, statt der Daten der letzten drei Jahre die Daten aus den letzten zehn Jahren zugrundezulegen. Dadurch sollte der Mietanstieg begrenzt werden, weil eine Berücksichtigung auch der in der Regel relativ niedrigen Mieten aus früheren Jahren dämpfend auf das Mietniveau wirke. Nach Auffassung der Koalition ist es entsprechend der Zielsetzung des Entwurfs erforderlich, die Mieten stärker als bisher am gegenwärtigen Marktgeschehen zu orientieren. Das entspreche auch dem Wesen der Vergleichsmiete, die eine angemessene, d. h. den aktuellen Verhältnissen entsprechende Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes sicherstellen soll. Deshalb müßten Mietzinsvereinbarungen aus länger zurückliegenden Jahren bei der Ermittlung der Vergleichsmiete außer Betracht bleiben. Außergewöhnliche Mietsteigerungen würden durch die Kappungsgrenze in Absatz 1 Satz 1 Nr. 3 vermieden.

Zu Absatz 2 wurde die Streichung der unter Doppelbuchstaben aa enthaltenen Regelung beantragt. Dies insbesondere im Hinblick darauf, daß es künftig bei einem unter Bezugnahme auf einen Mietspiegel begründeten Mieterhöhungsverlangen nicht mehr erforderlich ist, die verlangte Miete für das Objekt innerhalb der Spanne zutreffend einzuordnen, sondern es genüge, daß der verlangte Mietzins innerhalb der Spanne liegt. Darin wurde eine Einschränkung der Bedeutung des Mieterhöhungsverfahrens gesehen. Dem wurde entgegengehalten, daß die gegenwärtige Regelung einen unnötigen Formalismus bedeute. An der Prüfung, ob das Mieterhöhungsverlangen materiell begründet ist, ändere sich nichts.

Aus ähnlichen Erwägungen wurde die Streichung des Textes unter Doppelbuchstaben bb beantragt. Die Zulassung von Vergleichsmieten aus dem eigenen Bestand eröffne die Möglichkeit zu Manipulationen mit dem Ziel, die Mieten unter Hinweis auf gewisse — untypisch hohe — Mieten unangemessen anzuheben. Von der Koalition wurde dazu geltend gemacht, daß auch hier entscheidend sei, ob das Erhöhungsverlangen materiell begründet sei. Im übrigen spielten, wie auch die Anhörung ergeben habe, Mieterhöhungen auf Grund von Vergleichswohnungen in den Fällen kaum eine Rolle, in denen Mietspiegel vorlägen. Das sei inzwischen in mehr als 70 v. H. der Großstädte der Fall. Aus den gleichen Erwägungen wurde auch der hilfsweise gestellte Antrag abgelehnt, in die Vorschrift nach dem Wort „genügt" die Worte „in der Regel" sowie am Schluß die Worte „aus fremdem Bestand" einzufügen.

Die für den Fall der Einführung der Staffelmiete beantragte Ergänzung, wonach Staffelmieten nicht in die Vergleichsmiete eingehen sollten, wurde abgelehnt mit der Begründung, es handele sich hierbei um marktkonforme Mietzinsvereinbarungen, bei denen die Bestimmung der Miethöhe vorweggenommen wurde.

Die Streichungsanträge zu Buchstaben c und d wurden von der Ausschußmehrheit unter Hinweis auf die erforderliche Straffung des Mieterhöhungsverfahrens abgelehnt. Auch dem Antrag, die Verordnungsermächtigung über das Verfahren zur Aufstellung von Mietspiegeln zu streichen, wurde nicht gefolgt.

Zu Nummer 3 — § 10

Die Vorschrift ist von der Ausschußmehrheit mit der Maßgabe beschlossen worden, daß in Absatz 2 Satz 5 die Worte „seit Beginn des Mietverhältnisses" durch die Worte „seit Abschluß der Vereinbarung" ersetzt werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, daß Staffelmietvereinbarungen auch im Laufe eines Mietverhältnisses getroffen werden können.

Die Opposition hatte in erster Linie eine Streichung der Vorschrift beantragt, im wesentlichen mit der Begründung, die Regelung höhle das bewährte Vergleichsmietenverfahren aus und ermögliche unangemessene Mietsteigerungen. Hilfsweise ist eine Begrenzung der Regelung auf Neubauten, ein Kündigungsrecht des Mieters bei jeder Mieterhöhung, eine Verkürzung der Vierjahresfrist über den Ausschluß des Kündigungsrechts auf zwei Jahre sowie eine Kappungsgrenze entsprechend der Regelung beim Vergleichsmietenverfahren beantragt worden. Die Ausschußmehrheit hat diesen Anträgen nicht entsprochen.

Sie will mit der beschlossenen Fassung den Parteien eines Mietvertrags, wo ein übereinstimmender Wille besteht, die Möglichkeit einräumen, unter bestimmten Voraussetzungen die Miethöhe unabhängig vom Vergleichsmietenverfahren vertraglich zu bestimmen. Sie hat demgemäß die Änderungsanträge un-

ter Hinweis darauf abgelehnt, daß sie die beabsichtigte Regelung weitgehend entwerteten.

Die in Absatz 3 vorgesehene Ausnahme von Wohnraum in Studenten- und Jugendwohnheimen aus dem Anwendungsbereich des Miethöhegesetzes ist mit Mehrheit beschlossen worden. Sie entspricht der in Artikel 1 Nr. 4 für den Kündigungsschutz getroffenen Regelung.

Zu Artikel 3 — Änderung anderer Gesetze

Die Nummern 1 und 2, bei denen es sich um Folgeänderungen aufgrund von Artikel 1 Nr. 2 und 3 handelt, wurden einstimmig beschlossen. Nummer 3 wurde mit Mehrheit angenommen; die Opposition stimmte entsprechend ihrer Haltung zur Neuregelung des Zeitmietvertrags der Streichung nicht zu.

Zu Nummer 4

Die Vorschriften wurden mit der Ausschußmehrheit beschlossen. Seitens der Opposition war Streichung beantragt worden, hilfsweise eine Begrenzung der Vorschriften auf Zeitmietverhältnisse über einen Zeitraum von mehr als drei Jahren. Nach Auffassung der Opposition beeinträchtigt der Ausschluß der Räumungsfrist zu stark den dem Mieter gebührenden Schutz, zumal die verbleibende vollstreckungsrechtliche Schutzvorschrift des § 765 a ZPO nur in Ausnahmefällen greife. Demgegenüber wurde darauf hingewiesen, daß den schutzwürdigen Belangen des Mieters ausreichend Rechnung getragen sei, zumal er sich aufgrund des Vertrages von vornherein auf die Beendigung des Mietverhältnisses habe einstellen können.

Zu Nummer 5

Die Ausschußmehrheit hat die Vorschrift mit der Maßgabe beschlossen, daß in Absatz 1 Satz 3 folgender Halbsatz eingefügt wird:

„, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 2 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Mißverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen."

Ziel der Vorschrift ist es zum einen, den in Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe a in Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 MAG neu definierten Vergleichsmietenbegriff auch für die Vorschrift über die Mieterhöhung als Ausgangsbasis für die Ermittlung der sogenannten Wesentlichkeitsgrenze zugrunde zu legen. Durch den neuen Absatz 1 Satz 3 soll ferner im Grundsatz erreicht werden, daß eine Überschreitung der Wesentlichkeitsgrenze die Sanktion des § 5 WiStG solange nicht auslöst, als das Entgelt zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich ist. Nach Auffassung der Mehrheit des Ausschusses sollte ein Vermieter, der aus den Erträgen keinen Gewinn erzielt, grundsätzlich nicht dem Odium ausgesetzt sein, möglicherweise eine Ordnungswidrigkeit zu begehen. Dagegen sollte der Anwendungsbereich des § 302a StGB unberührt bleiben, wenn man davon absieht, daß für die Ermittlung des „auffälligen Mißverhältnisses" auch insoweit künftig vom geänderten Vergleichsmietenbegriff auszugehen ist.

Die Formulierung „laufende Aufwendungen" knüpft an die Bestimmungen über die Kostenmiete in § 8 des Wohnungsbindungsgesetzes, § 18 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) an. Laufende Aufwendungen sind danach die Kapitalkosten und die Bewirtschaftungskosten. Letztere sind nach § 24 II. BV Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis. Über die Kapitalkosten enthalten die §§ 20ff. II. BV nähere Vorschriften. Die gegenwärtige Kapitalzinshöhe von etwa 8 v. H. kann dazu führen, daß die laufenden Aufwendungen die Vergleichsmiete erheblich überschreiten. Mieten sollen nach der von der Ausschußmehrheit beschlossenen Fassung unter dem Aspekt des § 5 WiStG ohne Bedeutung sein, sofern die Entgelte nicht in einem auffälligen Mißverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen.

Das Anliegen des Entwurfs, durch die Einfügung des Satzes 3 in § 5 Abs. 1 WiStG den Geltungsbereich des § 302a StGB nicht einzuschränken, wird durch den neu hinzugefügten Halbsatz sichergestellt. Der Ausschluß der Anwendbarkeit des § 5 Abs. 1 WiStG im Rahmen der sogenannten „Kostenmiete" soll dort seine Grenze finden, wo die Rechtsprechung bei der Anwendung des Wuchertatbestandes (§ 302a StGB) ein „auffälliges Mißverhältnis" zwischen dem Entgelt und der Leistung des Vermieters bejaht. Ein solches wird angenommen, wenn die sogenannte „Vergleichsmiete" um mehr als 50 v. H. überschritten wird (BGHSt 30, 280ff. mit weiteren Nachweisen). Die vorgeschlagene Änderung verdeutlicht die Eingrenzung durch eine dem § 302a StGB entnommene Formulierung.

Bei dieser Ausgestaltung von Satz 3 und der von der Rechtsprechung praktizierten Auslegung des § 302a StGB in Anlehnung an den bisherigen § 5 WiStG ist davon auszugehen, daß die Rechtsprechung auch künftig in § 302a StGB als Wuchergrenze eine 50prozentige Überschreitung der sogenannten Vergleichsmiete ansetzen wird, selbst wenn die sogenannte „Kostenmiete" infolge ungünstiger Gestehungskosten darüber liegt.

Die vorgeschlagene Ergänzung des Satzes 3 beläßt dem § 5 WiStG auch außerhalb des § 302a StGB einen selbständigen Anwendungsbereich, so bei vorsätzlichem Handeln, wenn die übrigen Tatbestandsmerkmale des Wuchertatbestandes nicht vorliegen, sowie bei leichtfertigem Verhalten.

Die Opposition hat der Ergänzung von § 5 WiStG widersprochen aus der Erwägung, den bisherigen Anwendungsbereich dieser Vorschrift beizubehalten. Dabei ist auch eine Anhebung der Höchstgrenze der Geldbuße gefordert worden.

Zu Artikel 4

Die Ausschußmehrheit hat eine neue Nummer 3 mit folgendem Inhalt beschlossen:

„3. Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe a tritt für nach dem 31. Dezember 1980 bezugsfertig gewordenen Wohnraum rückwirkend mit dem 1. Januar 1981 in Kraft."

Dabei ging man davon aus, daß aufgrund der im Jahre 1981 vorgelegten Entwürfe zum Mietrecht (Drucksachen 9/469, 9/790, 9/791), in denen übereinstimmend die Zulassung der Staffelmiete jedenfalls für die nach dem 31. Dezember 1980 bezugsfertig gewordenen Neubauten vorgesehen war, ein gewisses Vertrauen geschaffen worden ist, das schutzwürdig erscheint. Die Ausschußmehrheit will durch die Regelung erreichen, daß Zweifel daran, ob zwischenzeitlich abgeschlossene Staffelmietverträge durch das Inkrafttreten des Gesetzes nicht ohnehin wirksam geworden wären, ausgeschlossen werden.

Zu Artikel 6 — Inkrafttreten

Die Ausschußmehrheit schlägt das baldige Inkrafttreten des Gesetzes vor, da seine Regelung keine Vorlaufzeit erfordert, andererseits ein baldiges Wirksamwerden im Hinblick auf die Zielsetzung des Entwurfs notwendig ist.

Zur Überschrift des Gesetzes wurde seitens der Opposition folgende Fassung vorgeschlagen:

„Gesetz zum Abbau des sozialen Mietrechts und zur Mieterhöhung"

Im folgenden wird noch kurz auf weitere Änderungsanträge eingegangen, die aus dem Kreise der Opposition gestellt und von der Ausschußmehrheit abgelehnt wurden:

1. Beantragt wurde eine Verlängerung der Kündigungssperrfrist in Umwandlungsfällen, und zwar sollte die Dreijahresfrist in § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB auf acht Jahre, hilfsweise entsprechend dem Bundestagsbeschluß über das Mietrechtsänderungsgesetz 1982 (BR-Drucksache 221/82) auf fünf Jahre verlängert werden. Desweiteren sollte der Mieter in diesen Fällen ein gesetzliches Vorkaufsrecht erhalten, das in dem genannten Bundestagsbeschluß ebenfalls enthalten war. Zur Begründung wurde dabei auf die Situation von Mietern insbesondere in Ballungsgebieten hingewiesen, die durch derartige Umwandlungen im Ergebnis vielfach aus ihren angestammten Wohnungen verdrängt werden.
2. Zur verbesserten Nutzung unterbelegten Wohnraums ist beantragt worden, das Recht des Mieters zur Untervermietung von Wohnraum auszudehnen (§ 549 BGB).
3. Aus ähnlichen Erwägungen sollte der Vermieter in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf (§ 16 Abs. 4 des Wohnungsbindungsgesetzes) unter bestimmten Voraussetzungen verpflichtet werden, darin einzuwilligen, daß der Mieter die Wohnung mit einem anderen Mieter tauscht.
4. Bei der Frage, in welchem Umfang bei einer Modernisierung Kosten auf die Mieter umgelegt werden können, sollte im Rahmen des § 3 MHG ausdrücklich klargestellt werden, daß Kosten für die Instandsetzung der Mietsache sowie Kosten für den Ersatz der vom Mieter erbrachten Aufwendungen und Verwendungen nicht umlagefähig sind. Ferner solle sich der Vermieter steuerliche Einsparungen aus Anlaß der Modernisierung anrechnen lassen müssen.
5. Die Umlagefähigkeit von Kapitalkostenerhöhungen nach § 5 MHG sollte klarer bestimmt und eingegrenzt werden.
6. Um eine unangemessene Steigerung der Umlage von Nebenkosten zu vermeiden, sollte sichergestellt werden, daß die Nebenkosten nicht mehr als 50 v. H. der Miete betragen dürfen.
7. Der Umwandlung von Eigentumswohnungen in Mietwohnungen und der dadurch bewirkten Verdrängung der Mieter sollte dadurch begegnet werden, daß in den Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf die Begründung von Wohnungseigentum durch Teilungserklärung (§ 8 WEG) untersagt oder nur mit Zustimmung der zuständigen Wohnungsaufsichtsbehörde und der Gemeinde zugelassen werden sollte.

Bonn, den 9. Dezember 1982

Clemens **Gnädinger**

Berichterstatter

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (02 28) 36 35 51
ISSN 0722-8333